

中国城市规划
建筑学
园林景观

博士文库

主编◎赵和生

建筑的生与死

——历史性建筑再利用研究

著者：陆 地

导师：莫 天 伟

东南大学出版社



中国城市规划·建筑学·园林景观博士文库

DEATH AND REBIRTH OF HISTORIC BUILDINGS

——The research on the reuse of historic buildings

建筑的生与死

——历史性建筑再利用研究

(上海市重点学科建设项目资助:城市与建筑环境的整体设计以及过程控制研究)

东南大学出版社
Southeast University Press

内容摘要

本书以历史性建筑为核心,以历史性建筑的再度开发利用为切入点和着眼点,以历史性建筑保护与再利用不断发展的观念与实践为研究背景,以历史性建筑的社会生命质量与社会存在意义为研究主线,力图通过历史与逻辑内在统一的研究方法,描绘出历史性建筑再利用的系统发展图景;其次,本书在历史研究的基础上,总结了历史性建筑保护与再利用的历史经验,探讨了历史性建筑保护的本质目的,以及历史性建筑再利用与广泛的建筑遗产保护和城市建设的内在关系;最后,本书在历史研究与逻辑思辨的基础上,力图提出历史性建筑保护在当代社会需求下必然发展道路的新思路,以应对历史性建筑在现代化进程中面临的冲击与再生问题。

图书在版编目(CIP)数据

建筑的生与死:历史性建筑再利用研究/陆地著.一南京:东南大学出版社,2004.1

(中国城市规划·建筑学·园林景观博士文库/赵和生主编)

ISBN 7-81089-315-7

I.建... II.陆... III.历史性建筑—保护—再利用—研究—中国 IV.TU—092

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2003)第 027543 号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼 2 号 邮编 210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 南京京新印刷厂印刷

开本:889mm×1194mm 1/16 印张:22 字数:598 千字

2004 年 1 月第 1 版 2004 年 1 月第 1 次印刷

印数:1~4200 定价:120.00 元

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3795801)

From the Chief Editor

主编的话

回顾我国 20 年来的发展历程,随着改革开放基本国策的全面实施,我国的经济、社会发展取得了令世人瞩目的巨大成就,就现代化进程中的城市化而言,20 世纪末我国的城市化水平达到了 31%。可以预见:随着我国现代化进程的推进,在 21 世纪我国城市化进程将进入一个快速发展的阶段。由于我国城市化的背景大大不同于发达国家工业化初期的发展状况,所以,我国的城市化历程将具有典型的“中国特色”,即:在经历了漫长的农业化过程而尚未开始真正意义上的工业化之前,我们便面对信息化时代的强劲冲击。因此,我国城市化将面临着劳动力的大规模转移和第一、二、三产业同步发展、全面现代化的艰巨任务。所有这一切又都基于如下的背景:我国社会主义市场经济体制有待于进一步完善与健全;全球经济文化一体化带来了巨大冲击;脆弱的生态环境体系与社会经济发展的需要存在着巨大矛盾;……无疑,我们面临着严峻的挑战。

在这一宏大的背景之下,我国的城镇体系、城市结构、空间形态、建筑风格等我们赖以生存的生态及物质环境正悄然地发生着重大的改变,这一切将随着城市化进程的加快而得到进一步强化并持续下去。当今城市发展的现状与趋势呼唤新思维、新理论、新方法,我们必须在更高的层面上,以更为广阔的视角去认真而理性地研究与城市发展相关的理论及其技术,并以此来指导我国的城市化进程。

在今天,我们所要做的就是为城市化进程和现代化事业集聚起一支高质量的学术理论队伍,并把他们最新、最好的研究成果展示给社会。由东南大学出版社策划的《中国城市规划·建筑学·园林景观》博士文库,就是在这一思考的基础上编辑出版的,该博士文库收录了城市规划、建筑学、园林景观及其相关专业的博士学位论文。鼓励在读博士立足当今中国城市发展的前沿,借鉴发达国家的理论与经验,以理性的思维研究中国当今城市发展问题,为中国城市规划及其相关领域的研究和实践工作提供理论基础。该博士文库的收录标准是:观念创新和理论创新,鼓励理论研究贴近现实热点问题。

作为博士文库的最先阅读者,我怀着钦佩的心情阅读每一本论文,从字里行间我能够读出著者写作的艰辛和锲而不舍的毅力,导师深厚的学术修养和高屋建瓴的战略眼光,不同专业、不同学校严谨治学的风格和精神。当把这一本本充满智慧的论文奉献给读者时,我真挚地希望每一位读者在阅读时迸发出新的思想火花,热切关注当代中国城市的发展问题。

可以预期,经过一段时间的“引爆”与“集聚”,这套丛书将以愈加开阔多元的理论视角、更为丰富扎实的理论积淀、更为深厚真切的人文关怀而越来越清晰地存留于世人的视野之中。

赵和生

DEATH AND REBIRTH OF HISTORIC BUILDINGS

——The research on the reuse of historic buildings

Foreword

序

建筑也是有生有死的。当它所支撑而又依赖的生活形态延续时,建筑是“生”着的,相反它所支撑而又依赖的生活形态不存在时,建筑也就“死”了,因此保护历史建筑 and 历史文化街区的意义在于再生与保护生活形态。在这一层意义上提出历史性建筑的再利用则是本书的重要观点,也是本书的可贵之处。

一种生活形态,活着并不就是文化,也无所谓保护;死了,只有以文化的形式存在时,才需要保护。而保护死了的东西并不容易,弄不好会有虚假的感觉,如一旦与旅游等商业结合过于紧密,则适得其反。当然,不重视历史文化的保护是可怕的,这是我们城市面貌千篇一律的思想根源、文化差距,但是保护历史文化不是单纯靠对待文物式的建筑保护就能做到。虽然各方专家、学者呼吁保护,但是真正能够提高到保护建筑的地位,并能够得到资助的建筑保护,终究是少数中的少数。然而我们需要的历史文化是一个氛围,城市环境的文化底蕴也不是靠保护一两个建筑就能得到的,因此我们有必要端正对城市历史文化和传统建筑保护工作的态度,加深理解,提出历史建筑再利用的课题。

本书通过详细的研究,大量介绍并比较了世界上不同时期对待建筑保护的观念、态度和方法上的沿革,以及历史建筑再利用观念的提出和实践过程,是一本很有理论和实践借鉴意义的书。

本书是在作者博士论文的基础上编写而成的,学习期间作者到过也门萨那等城市、乡间,见到过那些仍然活着的、支撑而又依赖着生活形态的历史建筑 and 传统建筑,也痛心于某些严重扭曲了生活形态的“历史名城保护”。因此更体会到保护与再生生活形态、强调生活形态的变化和延续、研究与探索开发当代都市生活经验等在历史文化保护和建筑保护工作中的重要性。

本书涉及的课题研究属于高等学校博士学科专项科研基金资助项目“城市繁华区综合再开发与形态设计研究”,以及后继的上海市高等学校重点学科研究资助项目“城市与建筑环境的整体设计以及过程控制研究”的范围。作者曾参加过上海“新天地”工程项目的实际设计工作,因此撰写得到实际工作经验的支撑和学者、学长的指导帮助,内容和面貌得到很大的充实与提高,这也是本书的特点之一。

莫天伟

2003年8月于同济大学

Introduction

前言

建筑再利用算不上什么新鲜事儿。从某种意义上讲,人类开发与利用建筑一直遵循着两种基本方式,那就是新建与再利用。在所有类型的建筑再利用中,历史性建筑的再利用由于和建筑保护与城市建设有着错综密切的联系而显得尤为复杂。本书就是一部研究历史性建筑再利用的著作,在更深的层次上,这更是一部从历史性建筑再利用的研究角度来探讨建筑保护、建筑遗产社会存在意义与社会生命质量的著作。

本书的中篇“一部批判的历史”全景式地研究了建筑保护与修复,特别是历史性建筑再利用的历史,这些构成了本书的研究基石。本书第4章“20世纪以来西方历史性建筑再利用的发展轨迹”对一个世纪以来西方历史性建筑再利用的大量实践研究,构成了本书分量最重的部分,在一定程度上填补了我国现当代史上对历史性建筑再利用研究的空白。

之所以将历史研究作为本书的研究基础与核心,在于笔者认为,我们对建筑保护和历史性建筑再利用的许多误解、偏见甚至谬误,很大程度上在于我们还很不了解建筑保护与历史性建筑再利用那波澜壮阔、丰富复杂的历史进程,而历史的发展与实践往往是最有力的论据。

尽管这种历史研究十分艰辛,但最艰辛、令笔者备感挑战的却并不是这种历史研究,而是本书第2章、第5章与第6章的理论与政策法规剖析部分。笔者在长期的研究与调查分析中不时地感到我们许多流行观念的混淆乃至谬误之处,这甚至包括了我国的部分建筑保护理念与政策法规。不探讨清楚这些问题,建筑保护与历史性建筑再利用的研究只能成为一种“在文化的脂肪上搔痒”的浮华浅薄之作。尽管笔者对这方面的探讨研究还远称不上体系严密,很多部分的论述也显得相互重复、枝节丛生、冗杂不少,但我相信这种探索是极为有益的。

在具体内容上,本书通过考察建筑保护与历史性建筑再利用不断发展演进的历史,通过历史与逻辑、理论与实践内在统一的系统思辨,提出了有关建筑保护与利用的若干基本观点:

- 保护是为了利用,不存在不为了利用而进行的保护。
- 历史性建筑利用开发的基本原则应是:根植于过去,立足于当代,放眼于未来。
- 建筑保护与城市建设都需要某种意义的原始回归,即将再利用回归到人类开发利用建筑的两种基本方式(新建与再利用)之一。

● 保护为了利用,利用促进保护。将大规模的历史性建筑再利用作为城市更新、复兴的基本政策,摒弃大拆大建的建设方针,以体现时代精神、富有创新力的自信实践取代拟古卑微是我们走出困境,将历史与现代、保护与发展融为一体,创造新人居环境的基本方向。

值得欣慰的是,尽管本书的历史研究与理论思考都十分艰辛,但正是这两部分构成了本书最有特点的地方:一是系统评述了历史性建筑再利用的发展轨迹,二是剖析探讨了建筑保护的理念与政策法规。当然,由于历史的原因,不论是我国学术界还是笔者,对历史性建筑再利用的研究实际上仍处于刚刚起步的阶段,因此本书更多地只能定性为一种在处女地上的探索。

本书虽以特定概念的历史性建筑为研究对象,但由于本书中历史性建筑的定义极为宽泛,构成了广泛建筑遗产的主体。因此本书实际上以历史性建筑为着眼点,广泛地探讨了建筑遗产的社会存在意义、社会生命质量,以及建筑遗产保护与城市建设、社会发展的关系。

由于本课题的探索性,本书的一些理论观点更多地带有探讨与争鸣的性质。由于笔者学识有限,某些资料掌握得也不够确切全面,本书的一些探讨难免有疏漏不当之处,望各位读者批评指正。希望这篇仍显粗略的探索性论文能补充我们对历史性建筑再利用的了解,能对我国的建筑遗产保护有所启发,能吸引更多的人加入这方面的研究,能为建筑遗产当代社会生命的再生,为将我国丰厚的建筑遗产融入到活跃多样的社会经济文化生活,从而造就融历史文化与现代生活为一体的、更符合人性与可持续发展需求的城市环境,为我国经济文化与城市建设的发展做出有益的贡献。

本书根据笔者的博士学位论文精简改写而成。在论文的选题与研究中,导师莫天伟教授与卢永毅教授对论文的构思、结构、研究方法、疏漏之处都给予了悉心指正,在此向恩师表示衷心的感谢!在论文研究后期,国家文物局的罗哲文教授、清华大学的陈志华教授与张复合教授,东南大学的王建国教授,上海市规划局的耿毓修总工,同济大学的郑时龄院士、伍江教授与常青教授都给予了许多鼓励和肯肯的建议,在此向他们表示衷心的感谢!

在本论文的研究中,国外的几位朋友积极地帮我查找资料,使得本论文的研究有了最初的基础,谨在此向他们表示衷心的感谢!我的夫人帮助我翻译、整理了大量资料,在生活上给予了我无尽支持,谨在此向爱妻表示衷心的感谢!论文的成书过程得到了南京工业大学赵和生教授和东南大学出版社的大力支持,在此向他们表示衷心的感谢!

在长期艰辛的研究中,慈母给予了我无尽的关怀与支持,她一直期盼能看到本书的最终完成。但不幸的是,慈母未等到这一天就离我而去了,谨以本书献给我的母亲!

陆 地

2003年6月

Contents

目 录

上篇 建筑的生与死

1 绪论	(003)
1.1 历史性建筑再利用的研究背景	(005)
1.1.1 建筑遗产保护的发展需要	(005)
1.1.2 建筑遗产再利用的实践需要	(006)
1.1.3 环境保护与可持续发展的需要	(006)
1.1.4 我国建筑遗产保护与城市建设的需要	(008)
1.2 建筑的生与死	(009)
1.2.1 “建筑的生与死”表明了本书的研究思路与研究方法	(009)
1.2.2 “建筑的生与死”界定了本书的研究内容与研究范围	(010)
1.2.3 “建筑的生与死”反映了本书的研究目的与预期成果	(010)
本章注释	(010)
2 历史性建筑再利用的理论基础	(011)
2.1 历史性建筑(Historic Building)	(011)
2.1.1 建筑遗产的若干基本概念	(011)
2.1.2 历史性建筑的基本概念	(014)
2.1.3 历史性建筑与文物建筑、古董、古迹	(016)
2.2 历史性建筑再利用	(018)
2.2.1 建筑再利用的内涵与外延	(018)
2.2.2 历史性建筑的保护与利用	(018)
2.2.3 历史性建筑的保存与保护	(019)

2.2.4 历史性建筑再利用的价值基础	(019)
2.2.5 历史性建筑的再利用原则	(021)
2.3 历史性建筑的生与死	(022)
2.3.1 历史性建筑的生命内容	(022)
2.3.2 历史性建筑的生命印记	(022)
2.3.3 历史性建筑的生命质量	(024)
本章注释	(026)

中篇 一部批判的历史

3 20 世纪 60 年代以前的建筑遗产保护与利用	(029)
3.1 19 世纪以前的建筑遗产再利用观念	(029)
3.1.1 古代欧洲对建筑遗产再利用的基本观念	(029)
3.1.2 古代中国对建筑遗产再利用的基本观念	(030)
3.2 19 世纪初至 20 世纪 60 年代的建筑保护与修复	(031)
3.2.1 法国的建筑遗产保护与修复	(032)
3.2.2 英国的建筑遗产保护与修复	(033)
3.2.3 意大利的建筑遗产保护与修复	(034)
本章注释	(040)
4 20 世纪以来西方历史性建筑再利用的发展轨迹	(041)
4.1 星星之火(20 世纪初至 20 世纪五六十年代)	(043)
4.1.1 历史性建筑再利用的艺术突破(20 世纪初至 20 世纪五六十年代)	(044)

4.1.2 历史性建筑再利用的范围扩展(20 世纪 60 年代)	(057)
4.2 黑暗与黎明(20 世纪六七十年代)	(060)
4.2.1 现代主义城市更新及其造成的对抗	(060)
4.2.2 蓬勃兴起的历史街区保护运动	(062)
4.2.3 历史性建筑保护在现代城市更新中的若干重大事件	(067)
4.2.4 小结	(076)
4.3 燎原之势(20 世纪 70 年代中期至 80 年代中期)	(076)
4.3.1 燎原之势的揭幕者	(077)
4.3.2 历史性建筑再利用与新城市复兴浪潮的开端	(087)
4.3.3 历史性建筑再利用的艺术发展	(095)
4.4 “阁楼”(Loft)的故事(20 世纪 60 年代至今)	(106)
4.4.1 “阁楼”的原型	(107)
4.4.2 “阁楼”的扩展	(109)
4.4.3 “阁楼”的普及	(110)
4.4.4 “阁楼”的意义与贡献	(111)
4.5 普及成熟(20 世纪 80 年代中期以来)	(115)
4.5.1 历史性建筑再利用在新城市复兴浪潮中的大规模普及	(116)
4.5.2 历史性建筑再利用在大规模普及中的艺术成熟	(175)
4.6 20 世纪各主要建筑思潮对历史性建筑再利用的影响	(224)
4.6.1 现代主义对历史性建筑再利用的影响	(225)
4.6.2 后现代主义对历史性建筑再利用的影响	(227)
4.6.3 解构主义对历史性建筑再利用的影响	(229)
4.6.4 新的趋向	(235)
本章注释	(236)

下篇 实践与思索

5 历史性建筑再利用的操作与实践	(241)
5.1 历史性建筑再利用的策划	(241)
5.1.1 历史性建筑再利用的调查	(241)
5.1.2 历史性建筑再利用的评估	(241)
5.1.3 历史性建筑再利用的成本收益	(244)
5.2 历史性建筑再利用的建筑设计	(246)
5.2.1 历史性建筑再利用的艺术思考	(246)
5.2.2 历史性建筑再利用的空间调整	(253)
5.2.3 历史性建筑再利用的材料因素	(261)
本章注释	(262)
6 历史性建筑再利用的公共理念与政策	(263)
6.1 对我国建筑保护法律体系的思考	(263)
6.1.1 历史性建筑认识上的误区	(264)
6.1.2 历史性建筑法规上的误区	(265)
6.1.3 对有关国际宪章的认识误区	(266)
6.1.4 小结	(268)
6.2 对历史性建筑公共政策的思考	(268)
6.2.1 将历史性建筑再利用视为建筑保护与城市建设的契机	(269)
6.2.2 应用市场机制与社会力量推动建筑保护与再利用	(271)

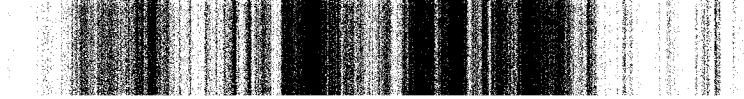
6.2.3	对建筑保护与再利用提供资助与奖励的公共政策	(272)
6.2.4	调整不利于建筑保护与再利用的法规	(275)
本章注释		(276)
7	附录一 亚洲历史性建筑再利用的现当代状况	(279)
7.1	日本历史性建筑再利用的现当代状况	(280)
7.1.1	村松贞次郎与历史性建筑再利用	(280)
7.1.2	日本的产业建筑遗产再利用	(285)
7.1.3	小结	(287)
7.2	新加坡克拉码头的再生	(287)
7.3	港澳地区历史性建筑再利用的现当代状况	(291)
7.3.1	香港的历史性建筑再利用实践	(291)
7.3.2	澳门的历史性建筑再利用实践	(293)
7.4	我国大陆地区历史性建筑再利用的现当代状况	(296)
7.4.1	我国建筑保护与再利用的发展状况	(296)
7.4.2	广州中山纪念堂(1998-1999 年)	(299)
7.4.3	上海历史性建筑再利用的当代实践	(300)
本章注释		(323)
8	附录二 主要实例年代表及相关资料	(324)
9	附录三 主要相关设计事务所网址	(331)
10	附录四 主要参考文献	(332)

PART ONE

**DEATH AND REBIRTH
OF HISTORIC BUILDINGS**

上 篇

建筑的生与死



1

Introduction

绪论

人有代谢、事物有更新。建筑再利用算不上什么新鲜事儿。

从某种意义上讲，人类开发利用建筑一直遵循着两种基本方式，那就是新建与再利用。由于资源与财力的限制，纵观工业社会以前的世界建筑史，最大限度利用建筑资源的再利用方式比耗费更多资源与财力的新建方式更为基本与普遍。即所谓的新三年，旧三年，缝缝补补又三年。

千百年来，人们建造起建筑。岁月的磨砺、雷雨、风沙、火灾、地震等等自然的力量及人为的破坏使既有建筑的生命肌体破败与颓毁。为有效利用既有建筑资源，维系特定的物质功能，人们修复建筑。建筑物质生命的这种延续是建筑再利用的最基础方式。然而既有建筑与人类特定社会关系的改变往往比建筑的物质生命更为短暂。建筑史上许多赫赫有名的建筑都曾经

历过社会生命的变迁。如：帕提农神庙被改作过基督教堂，土耳其人占领雅典后又改为清真寺，并在西南角上立了尖塔；伊斯坦布尔的圣索菲亚大教堂（图 1.1）被改作清真寺后，四角加了尖塔，内墙的天使像被古兰经取代。最有说明意味的是始建于 11 世纪



图 1.1(b) 圣索菲亚大教堂

改建为清真寺后，穹顶顶部及鼓座上东正教色彩的装饰均被伊斯兰教色彩的古兰经装饰所取代。

的伦敦塔（图 1.2），它最初用作军事堡垒，1107 年诺曼底征服伦敦后，成了国王的行辕总署和兵营。从 1140 年至今，它不仅被用作英国历代国王的主要王宫，而且还用作过法院、档案馆、监狱、金库，甚至动物园。总的来看，建筑物质生命的延续及社会生命的变迁构成了建筑再利用两大相互关联、相辅相成的主题内容。再利用的根本目的就是物质或社会文化的资源角度出发充分利用建筑遗产的各种潜在价值。

19 世纪以前，建筑再利用最直接、最根本的驱动力还是朴素的经济实用性，主要集中在物质遗产资源的再利用开发。人们对既有建筑



图 1.1(a) 伊斯坦布尔的圣索菲亚大教堂

原为拜占庭帝国的宫廷教堂，建于公元 532—537 年，15 世纪后土耳其人将其改建为清真寺，在四角加建了高耸的邦克楼。



图 1.2 经历了多次功能转变的伦敦塔

的认知与态度还毫无科学性、理论性。无论是对既有建筑的野蛮破坏、对文化或宗教崇拜的保护，还是带有明显物质功利色彩的再利用都深深地带有一种懵懂无知的烙印。既有建筑只是按照人类的物质功利而生死存亡。

19 世纪以后，人们对既有建筑的认识发生了第一次质的飞跃。随着人们历史文化上的政治需求，随着考古学的日益发展，欧洲的精英知识分子们出于浪漫主义情怀与历史文化保护的责任感，第一次形而上地认识到了某些经历了历史沧桑的既有建筑所含历史文化价值的重要性与珍贵性。这部分建筑被形而上地从一般意义上的老建筑中提炼出来，由此，建筑遗产的概念在文化观念与国家意识中浮现出来。社会文化的形而上需求取代了朴素的物质空间利益成了这部分建筑遗产保留下来的根本驱动力。建筑保护的现代历程也由此开始。

尽管 19 世纪直至 20 世纪 60 年代的建筑保护运动诱使人们对建筑遗产的兴趣与认知不断增加，但直到 20 世纪 60 年代以前，真正引起人们关注的建筑遗产还只局限于极其有限、具有极高历史文化地位的珍宝性建筑。作为保护主体的各国政府及精英知识分子们在主流意识上更多地只是把那些珍宝型建筑遗产当作古埃及木乃伊与古希腊神像一般的器物化文物，当作国家荣誉的绝好展示品与城市荣耀象征的珠

宝首饰而已。构成城市总体风貌与气质并在社会经济文化生活中发挥着重要作用的大量性、一般性建筑遗产仍处在被遗忘的角落，任其自生自灭。不论是被册封了的珍宝型“文物建筑”还是一般性的建筑遗产，都未和广泛活跃的社会经济文化生活发生紧密的有机联系并融入其中。建筑遗产的丰富价值，特别是它们对城市风貌、功能、经济的潜在价值并没有得到全面的认识与利用，并没有和以全面盘活既有建筑经济文化作用为主旨的建筑再利用发生紧密的联系。

可以这么说，19 世纪到 20 世纪 60 年代这一段时间是精英知识分子们发现建筑遗产所含历史文化的珍贵性并将其当作古董冰冻保有下列的历史；而自 20 世纪 60 年代至今是这种冰冻开始消融，并将建筑遗产真正融入社会经济文化生活的历史。人们对建筑遗产的认识与实践开始了第二次飞跃。这种冰冻消融伴随着二战后建筑保护的不断普及与深入，始于 20 世纪 60 年代以物质空间决定论为理念导向的现代主义城市更新的失败。

进入工业社会以后，随着社会生产力的急剧提高，财物资源的日益丰盈，人们对老建筑的态度发生了深刻变化。老建筑一度从社会文化的角度被普遍地看做物质文明落后的象征，看做陈腐文化的最后陵墓，看做奔向美好新世界